

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Project 120 – Logistiek Park Moerdijk - Vestigen voorkeursrecht op diverse private percelen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : A.M.J. Dingemans
Datum behandeling : 5 november 2020
Agendering en agendanummer : RA 03
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend (GEHEIM)
Zaaknummer : 173097

Bijlagen:

1. Kadastrale kaart plangebied Logistiek Park Moerdijk (GEHEIM)
 2. Overzicht percelen waarop voorkeursrecht wordt gevestigd (GEHEIM)
-

Gevraagd raadsbesluit

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten in het gebied Logistiek Park Moerdijk de kadastrale percelen Klundert sectie I nummers 82, 267, 275, 325 (gedeeltelijk), 328, 397, 398, 399, 400, 457, 496 en Zevenbergen sectie O nummers 120, 123, 144, 168, 369, 1022, 1027, 1472, 1484, 1724, 1781, 1964, 1966 en 1967, zoals weergegeven op de bijlagen 1 en 2, aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Met de aantekening dat de hiervoor genoemde percelen een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegekende bestemming;
2. Het raadsbesluit voor een ieder gedurende zes weken ter inzage te leggen bij de publieksbalie. Dit besluit en de ter inzagelegging bekend te maken in de Staatscourant en de Moerdijkse Bode;
3. De eigenaren een mededeling te zenden van de aanwijzing met daarin opgenomen een zakelijk beschrijving van de betekenis van het voorkeursrecht;
4. De door het college op 27 oktober 2020 opgelegde geheimhouding aan een ieder en de gemeenteraad, ten aanzien van het vestigen van het voorkeursrecht onder lid 1, volgens artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen;
5. De geheimhouding onder lid 4 op te heffen op de dag van publicatie van het raadsbesluit in de Staatscourant.

(Publieks)Samenvatting

Om ongewenste speculatie met grond te voorkomen alsmede om een doelmatige verkaveling te kunnen realiseren wordt de raad voorgesteld om diverse nog door de ontwikkelende partijen te verwerven percelen binnen het plangebied van het Logistiek Park Moerdijk aan te wijzen in de zin van artikel 2 en artikel 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en op deze gronden aldus een voorkeursrecht te vestigen. Er zijn aanwijzingen dat er gespeculeerd wordt met niet-verworven gronden binnen het LPM-plangebied.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Met de uitspraak van de Raad van State van 30 september 2020 is de vaststelling van het Provinciaal Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk (LPM) onherroepelijk geworden. Nu de uitspraak voor het LPM duidelijk en positief is, bestaat het risico op grondspeculatie waardoor buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen) zich kunnen voordoen. Er zijn concrete aanwijzingen dat er sprake is van speculatie voor niet-verworven gronden binnen het plangebied LPM. Dit kan een vlotte en kwalitatief hoogwaardige realisatie van het LPM in de weg staan. Het risico op mogelijke vertraging weegt daarbij zwaar nu uit de marktreactie op het onherroepelijk worden van het LPM blijkt dat grote en voor het gebruik van de reeds aanwezige multimodale faciliteiten op het Haven- en Industrierrein Moerdijk belangrijke potentiële klanten graag snel tot vestiging over willen gaan.

Vanwege het feit dat poging tot verwerving van genoemde percelen door derde partijen met de onherroepelijke status van het LPM zeer aannemelijk wordt geacht en spoedige vestiging van het voorkeursrecht tijdovende onderhandelingen met deze partijen of zelfs de inzet van het onteigeningsinstrument kan voorkomen heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Moerdijk op 27 oktober 2020 het besluit genomen om uw raad te vragen om tijdens de eerstkomende raadsvergadering een voorkeursrecht te vestigen op de betreffende percelen conform de mogelijkheden die de Wet Voorkeursrecht Gemeenten biedt.

In de LocatieOntwikkelingsOvereenkomst Logistiek Park Moerdijk is afgesproken dat de gemeente dit publiekrechtelijke instrument op verzoek van de ontwikkelentiteit zal inzetten. Havenbedrijf Moerdijk is de ontwikkelende partij, en heeft de gemeente gevraagd dit instrument in te zetten, omdat er aanwijzingen van speculatie zijn.

Geldende planologie en huidig gebruik

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de in het Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk opgenomen bestemmingen. Op 30 september 2020 is het Provinciaal Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk onherroepelijk geworden. Aan de betreffende percelen is daarmee de bestemming Bedrijventerrein, de bestemming Gemengd-2, de bestemming Verkeer of Groen toegekend. Deze percelen zijn thans echter nog, volgens het bestemmingsplan Buitengebied, in gebruik voor agrarische doeleinden.

Centrale vraag

Wilt u in verband met de spoedige en hoogwaardige realisatie van het Logistiek Park Moerdijk het grondbeleidsinstrument voorkeursrecht inzetten, zoals eerder vastgelegd in de LOO LPM, d.d. 10 oktober 2013?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het voorkomen van ongewenste speculatie en het realiseren van een doelmatige verkaveling.

Kaders

LocatieOntwikkelingsOvereenkomst Logistiek Park Moerdijk (LOO LPM)

In de LocatieOntwikkelingsOvereenkomst d.d. 10 oktober 2013 is het Havenschap (thans: Havenbedrijf) Moerdijk aangewezen als ontwikkelentiteit voor het Logistiek Park Moerdijk. Ook heeft in deze LOO de gemeente bereidheid getoond om publiekrechtelijke instrumenten in te zetten voor de ontwikkeling van het LPM, zoals het verwervingsinstrumentarium. De LOO ziet tevens toe op de bijdrage voor dorp Moerdijk van € 13.8 mio, de uitkoop van Wolst, Caldic, de aanleg van Appelzak-Zuid etc.

Provinciaal InpassingsPlan (PIP) Logistiek Park Moerdijk

De regels in het Provinciaal Inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op het publiek programma van eisen LPM en het beeldregieplan LPM. Deze onderliggende stukken zijn ruim 7 jaar oud. Inmiddels zijn de verwachtingen ten aanzien van de omgang met klimaatbestendigheid en duurzaamheid veel verder ontwikkeld dan in het PIP staat voorgeschreven.

Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

In het exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk zijn regels opgenomen om een zorgvuldige en doelmatige ontwikkeling van het LPM mogelijk te maken. Tevens dient het exploitatieplan als instrument om verhaalbare kosten op de eigenaren van in te brengen gronden te verhalen.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

In de Wvg zijn twee artikelen opgenomen die van belang zijn in het kader van de aanwijzingsbevoegdheid van de gemeenteraad:

- Artikel 2 Wvg
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de [artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26](#) van toepassing zijn.
- Artikel 3 Wvg, lid 1
Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

Gemeentewet

Artikel 25 en artikel 55 van de Gemeentewet. Artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.

In artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet is geregeld dat het college, op grond van een belang genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, aan de raad geheimhouding kan opleggen ten aanzien van stukken die zij aan de raad overleggen. Volgens lid 3 van artikel 25 Gemeentewet vervalt de opgelegde verplichting tot geheimhouding indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering die blijkens de presentielijst door meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht, wordt bekrachtigd.

Argumenten

Pro

- Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid, waardoor de gemeente een centrale(re) regierol kan uitoefenen bij de realisatie van de plannen.
- In de LOO LPM is afgesproken dat gemeente haar verwervingsinstrumentarium zal inzetten, op verzoek van de ontwikkelentiteit.
- Het voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
- Als de percelen door derden worden verworven, dan maakt dit een afgewogen integrale goed afgestemde ontwikkeling moeilijker zo niet onmogelijk. Diverse percelen lopen namelijk dwars door de verschillende ontwikkelvelden heen of zijn slechts een snipper binnen een ontwikkelveld;
- De omvang van het uitgeefbare gebied per ontwikkelveld is aanzienlijk. Door de mogelijke grondverwerving door een derde partij die zelf wil gaan ontwikkelen kan een versnipperde eigendomspositie ontstaan. Dit brengt het risico met zich mee dat, als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling

gaat ontstaan. Dit is geenszins wenselijk te achten. Ook kan op deze wijze een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur gaan ontstaan.

- De keuzes ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte zullen met meerdere partners moeten worden besproken voor hun percelen hetgeen uniformiteit ingewikkelder maakt.

Contra

Het voorkeursrecht verplicht eigenaren niet tot verkoop

De Wvg is niet bedoeld om eigenaren tot verkoop te dwingen. Het voorkeursrecht geeft dan ook niet de garantie dat de gemeente ook daadwerkelijk eigenaar wordt van de gronden. De eigenaar is wel verplicht, wanneer hij tot vervreemding wil overgaan, dit eerst aan de gemeente aan te bieden.

Alternatieven

Als een eigenaar niet tot verkoop aan de gemeente over wenst te gaan, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Onteigening kan echter een langdurige procedure betekenen, waardoor de ontwikkeling van het LPM vertraging op zou kunnen lopen. Het onderhavige besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures of minnelijke verwerving.

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaar van de betreffende percelen dient zijn eigendom op de percelen, bij voorgenomen vervreemding, eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de betreffende percelen en – door verwerving van het eigendom op de percelen – zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol, bij de realisatie van LPM, zou kunnen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd, rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen; zij zijn vrij om te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel kan vellen over een reële prijs.

Regie houden op de ontwikkeling van het Logistiek park Moerdijk is voor de gemeente Moerdijk van belang. Het doel is het beschermen van de voorgenomen ontwikkeling op de wijze zoals in de Locatie Ontwikkelings Overeenkomst is overeengekomen met provincie en het toenmalige Havenschap (nu: Havenbedrijf) Moerdijk.

Eerdere aanwijzingen

Uw raad heeft reeds eerder op 3 juli 2008 voor de niet verworven private percelen gelegen in het plangebied van het Logistiek Park Moerdijk aangewezen als zijnde belast met het voorkeursrecht gemeenten. Het voorkeursrecht is gevestigd op grondslag van een gemeentelijke structuurvisie (artikel 4 Wvg). Op 9 juni 2014 is deze aanwijzing komen te vervallen. Hoewel toen werd verwacht dat door het inmiddels vastgestelde exploitatieplan de in de aanleiding vermelde situatie niet meer zou voorkomen wil Havenbedrijf Moerdijk toch elk mogelijk risico hierop uitsluiten. Feitelijk is het nu gevraagde besluit een (toegestane) herhaling van het besluit van 2008.

Geldingsduur

Het voorkeursrecht vervalt, volgens artikel 9 lid 1 van de Wvg, van rechtswege tien jaar na de inwerkingtreding van het inpassingsplan. Dit betekent dus dat het voorkeursrecht vervalt op 26 juni 2030 tenzij uw Raad eerder besluit dit voorkeursrecht in te trekken.

Maatschappelijk draagvlak

Er is draagvlak voor de ontwikkeling van het LPM.

Financiële consequenties

Er zijn, ook vanuit het niet tot verkoop verplichtende karakter van de Wvg, geen directe financiële gevolgen voor de gemeente te verwachten als gevolg van het besluit tot het aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht. Financiële gevolgen ontstaan immers pas als een partij zijn pand of grond aanbiedt aan de gemeente. Op dat moment kan beslist worden of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan. De procedure in de wet heeft de mogelijkheid dat grondeigenaren via de rechtbank een prijsvaststelling kunnen vragen. Wanneer de grondeigenaar instemt met de prijs, is deze voor de gemeente bindend en moet de gemeente kopen. Het vragen van een prijsadvies is gebonden aan voorwaarden. In de praktijk komt dit niet vaak voor.

Via de LOO LPM & de garantstelling Wvg LPM afgegeven door het Havenbedrijf op 27 oktober 2020 worden de mogelijke kosten die met de aanwijzing van de Wvg LPM samenhangen, zoals koopsom, notariskosten en kadasterkosten, evenals (externe) advisering & mogelijke juridische procedures gedekt.

Na aanbieding door de private eigenaren, en overeenkomst over de koopsom verwerft de gemeente de percelen. Deze zal de gemeente middels een zogenaamde A-B-C- levering direct doorleveren aan de ontwikkelende partij, het Havenbedrijf. De garantstelling dat het Havenbedrijf alle kosten dekt is een voorwaarde voor de verwerving door de gemeente.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

In de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat de eigenaren door het college van Burgemeester en Wethouders moeten worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per aangetekende brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven.

Na het besluit van uw Raad waarin het voorkeursrecht is gevestigd, worden alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en worden de eigenaren over het voorkeursrecht geïnformeerd. De terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en de Moerdijkse Bode. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt.

Geheimhouding

Om te voorkomen dat aan de werking van de aanwijzing van het voorkeursrecht teniet wordt gedaan door, voorafgaand aan de inschrijving van het voorkeursrecht, alsnog gronden bijvoorbeeld te verkopen is er, volgens artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding aan dit besluit en de twee bijbehorende bijlagen (bijlage 1 kadastrale kaart plangebied LPM en bijlage 2 Percelen Wvg) opgelegd. Om te voorkomen dat de geheimhouding vervalt dient de geheimhouding, volgens artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet, in de eerstvolgende raadsvergadering die door ten minste de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht te worden bekrachtigd. Deze geheimhouding eindigt op de dag van publicatie in de Staatscourant van het raadsbesluit.

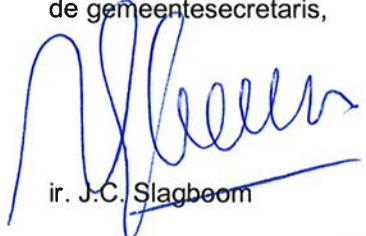
Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Financiële risico's zijn niet van toepassing, zie de paragraaf financiële consequenties.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 27 oktober 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



ir. J.C. Slagboom



J.P.M. Klijs

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 5 november 2020

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2020,

overwegende dat:

- Regie houden op de ontwikkeling van het Logistiek park Moerdijk voor de gemeente Moerdijk van belang is met als doel het beschermen van de voorgenomen ontwikkeling op de wijze zoals in de Locatie OntwikkelingsOvereenkomst is overeengekomen met provincie en het toenmalige Havenschap (nu: Havenbedrijf) Moerdijk.

gelet op:

- Het bepaalde in artikel 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- Artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet

BESLUIT

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten in het gebied Logistiek Park Moerdijk de kadastrale percelen Klundert sectie I nummers 82, 267, 275, 325 (gedeeltelijk), 328, 397, 398, 399, 400, 457, 496 en Zevenbergen sectie O nummers 120, 123, 144, 168, 369, 1022, 1027, 1472, 1484, 1724, 1781, 1964, 1966 en 1967, zoals weergegeven op de bijlagen 1 en 2, aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Met de aantekening dat de hiervoor genoemde percelen een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toegekende bestemming;
2. Het raadsbesluit voor een ieder gedurende zes weken ter inzage te leggen bij de publieksbalie. Dit besluit en de ter inzagelegging bekend te maken in de Staatscourant en de Moerdijkse Bode;
3. De eigenaren een mededeling te zenden van de aanwijzing met daarin opgenomen een zakelijk beschrijving van de betekenis van het voorkeursrecht;
4. De door het college op 27 oktober 2020 opgelegde geheimhouding aan een ieder en de gemeenteraad, ten aanzien van het vestigen van het voorkeursrecht onder lid 1, volgens artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen;
5. De geheimhouding onder lid 4 op te heffen op de dag van publicatie van het raadsbesluit in de Staatscourant.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 5 november 2020,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings

J.P.M. Klijs